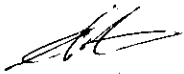


Õiguskantsler
Kajastuse osakond
SISSISEKTOR

10.01.2001

 Eve Uibo

AS PRO KAPITAL GRUPP

Majandusaasta aruanne

31. detsembril 2000

lõppenud majandusaasta kohta



Ettevõtte nimetus	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri number	10278802
Aadress	Narva mnt.13, 10151 Tallinn
Telefon/fax	6 144 920 / 6 144 929
Põhitegevusala	kinnisvara arendus,vahendamine ja haldamine investeermistegevus
Audiitor	Deloitte & Touche Eesti AS
Majandusaasta algus	01.01.2000
Majandusaasta lõpp	31.12.2000

AS PRO KAPITAL GRUPP

SISUKORD

EESSÕNA JA ALLKIRJAD	3
TEGEVUSARUANNE	4-6
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Bilansid	7-8
Kasumiaruanded	9
Raamatupidamise aastaaruannete lisad	10-32
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	33
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	34

AS PRO KAPITAL GRUPP

EESSÕNA JA ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

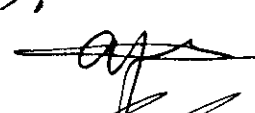
AS Pro Kapital Grupp juhatus on 20. märtsil 2001 koostanud 2000. aasta majandusaasta tegevusaruande ja raamatupidamise aruande. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital Grupp vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2000 ja aruande koostamise kuupäeva 23.03.2001 vahelisel perioodil.

Juhatuse hinnangul on AS Pro Kapital Grupp jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

AS Pro Kapital Grupp nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest, audiitori järeldusotsusest ja juhatuse ettepanekust kasumi jaotamise kohta, läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

AS Pro Kapital Grupp juhatus ja nõukogu kinnitavad oma parimas teadmises käesolevas aruandes sisalduvate raamatupidamisaruannete ja muu informatsiooni õigsust ja täielikkust ning vastavust AS Pro Kapital Grupp majandustegevusele ja finantsseisundile.

Ees-ja perekonnanimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Luca Milani	juhatuse esimees		23.03.01
Aivar Pihlak	juhatuse liige		23.03.01
Ilona Saari	juhatuse liige		23.03.01
Ernesto Achille Preatoni	nõukogu esimees		23.03.01
Enn Roose	nõukogu liige		23.03.01
Vincenzo Presti	nõukogu liige		23.03.01

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2000. aasta on olnud AS-le Pro Kapital Grupp oluliste sündmusterohke aasta.

Alates ettevõtte asutamisest on Pro Kapital kontserni (edaspidi Pro Kapital) missiooniks olnud saada Baltikumi kinnisvaraarendusturu suunanäitajaks ja liiderfirmaks, mis tegeleb suuremahuliste elamu-, büroo- ja kaubandusprojektide arenduse, ehituse, halduse ja müügiga ning seeläbi toetab ka Baltikumi elukeskkonna ja infrastruktuuri arengut. Aasta-aastalt on kasvanud Pro Kapitali investeeringud kinnisvarasse ning 2000. aasta lõpuks on ettevõttest saanud varade mahult suurim kinnisvaraarendusega tegelev kontsern Baltikumis, mille tegevuspiirkond ulatub lisaks Balti riikidele ka Itaaliasse, Keeniasse ning Egiptusesse.

2000. aasta esimesel poolaastal omandas Pro Kapital Itaalias registreeritud ettevõtte Domina Vacanze Spa (edaspidi Domina grupp) enamusaktsiad. Lõppenud aasta veebruaris sai Pro Kapitali juhatus Domina Vacanze Spa aktsionäride sündikaadi poolt ühinemispakkumise ning pärast täiendavaid läbirääkimisi otsustasid 11. aprillil 2000 Pro Kapitali aktsionärid kiita heaks Domina grupi enamusaktsiate soetamise. Pro Kapitali juhatuse hinnangul olid põhilised ostu toetavad argumendid järgmised:

- 1) uue kontserni laiem varade ning tulude baas, mis ei sõltu üksnes Balti riikide majandusarengust. Selline kombinatsioon võiks pakkuda suuremat huvi investoritele, kes eelistavad stabiilsemas majanduskeskkonnas opereerivat ettevõtet;
- 2) ettevõtete kombinatsiooni tulemusena ligikaudu kahekordistuv turuväärtus, mis võiks äratada huvi institutsionaalsetes investorites;
- 3) ühinenud ettevõtte aktsionäride arvu suurenemine ja aktsionäride struktuuri muutumine, mis mõjutab positiivselt suunas aktsia likviidsust;
- 4) Domina grupi võime genereerida äritegevusest märkimisväärset positiivset rahavoogu, mida saab kasutada Pro Kapitali suuremahuliste investeerimisprojektide finantseerimisel;
- 5) Domina grupi pikaajalised ning usaldusväärsed suhted Itaalia finantsinstitutsioonidega, mis võimaldaksid Pro Kapitalile ligipääsu madala intressitasemega finantsressurssidele;
- 6) Domina grupi oskusteave kõrgetasemeliste hotelliprojektide arendamisest, juhtimisest ning kasumlikkuse suurendamisest.

Ostupakkumise ning Domina grupi põhjalikuma analüüsi teostamiseks kasutas Pro Kapital Deloitte & Touche ning Itaalias tunnustatud audiitorfirma Cee Revisione e Certificazione Srl konsultatsioone. Domina Vacanze Spa aktsiate ostuks kinnitati vahetuskurss, mille kohaselt üks Pro Kapitali aktsia võrdus viie Domina Vacanze Spa aktsiaga ning ostutehing teostati selliselt, et Pro Kapital omandas Domina Vacanze Spa aktsiad makstes aktsiate eest uute emiteeritavate Pro Kapitali lihtaktsiatega.

Vastavalt Pro Kapitali aktsionäride üldkoosoleku otsusele 11. aprillist 2000, emiteeris Pro Kapital 14 400 000 uut aktsiat, et tasuda Domina Vacanze Spa aktsionäridele. Protsessi tulemusena märgiti Domina Vacanze Spa aktsionäride poolt 12 308 366 Pro Kapitali aktsiat ning Pro Kapital

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

omandas 85,47% Domina grupi aktsiatest. Märkimata Pro Kapitali aktsiad tühistati ning endiste Domina Vacanze Spa aktsionäride kontrolli alla läks 35,36% Pro Kapitali aktsiatest.

Samaaegselt Domina grupi aktsionäridele suunatud aktsiaemissiooniga alustas Pro Kapital kontserni restruktureerimist Eestis. Aprillis asutati AS Pro Kapital Eesti, millele anti üle kõik seni Pro Kapitalile kuulunud Eestis registreeritud ja tegutsevad tütarettevõtted ning nendega seotud tegevus. Alates 8. juunist 2000 muutis AS Pro Kapital nime, mis nüüdsest on AS Pro Kapital Grupp. AS Pro Kapital Grupp muutus valdusfirmaks, millele kuuluvad tütar kontsernid Pro Kapital Eesti, Pro Kapital Läti, Pro Kapital Vilnius ning Domina Vacanze Spa ning mille funktsiooniks on koordineerida ja kontrollida tütar kontsernide arengustrateegia koostamist ja täitmist, korraldada kontserni finantsjuhtimist ning majandustegevuse aruandlust ja informatsiooni edastamist investoritele. Kontserni majandustegevus ehk uute kinnisvaraprojektide omandamine, arendamine ja müük toimub neljas allkontsernis.

Pro Kapitali strateegia Balti riikides on sarnane – investeerida asukoha poolest suure arengupotentsiaaliga kinnisvaraobjektidesse, neid turu nõudmiste kohaselt arendada ning realiseerida. Lisategevusena pakub kontsern kinnisvara arendus-, müügi-, ja haldamisteenust ka kolmandatele isikutele. Tähelepanu on keskendunud peamiselt suurte kaubanduskeskuste ning kaasaegsete ja terviklike elurajoonide ehitamisele.

Lõppenud aastal käivitus edukalt Kristiine Kaubanduskeskus Tallinnas, mis hõlmab 21 000 m² suurust kaubanduspinda koos 500 parklakohaga. Kristiine Kaubanduskeskuse näol on tegemist ühe suurima kaubanduskeskusega Balti riikides, kus on ligi 60 erinevat kaubandus- ja teenindusettevõtet või selle filiaali. Oma müügisaalidega on kaubanduskeskuses esindatud sellised tuntud firmad nagu Primo ja Giacomelli Sport ning toitlustuskettidest Sbarro, mida frantsiisi alusel kasutab Rootsi ettevõtte Compass AG. Kaubanduskeskus kuulutati 2000. aastal tarbijate hulgas tehtud sõltumatu uuringu põhjal parimaks kaubanduskeskuseks Tallinnas ning on käesolevaks hetkeks täielikult välja renditud. 2001. aastal on kavas teha algust uue laiendusega, mille käigus lisandub 12 000 m² uusi kaubanduspindu ning 600 uut parkimiskohta. Juurdeehituse maksumuseks on arvestatud 225 miljonit krooni ning investeeringut kavatakse finantseerida pangalaenu ning omakapitali arvelt.

20.10.-20.12.2000 toimus Pro Kapital tütar kontserni AS Pro Kapital Eesti 100% osalusega tütar ettevõtte AS Kristiine Kaubanduskeskus 50% aktsiate avalik müük väikeinvestoritele. Ettevõtte on plaanis noteerida Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas 2001. aastal.

AS Pro Kapital Grupp juhatus on arutanud võimalust investeerida 2001. aastal sarnase kaubanduskeskuse arendamise projekti Riias, Läti Vabariigis, endise VEF tehase territooriumile. Kaubanduskeskuse suuruseks on plaanitud 45 000 m² ning see valmib kavade kohaselt 2003. aastal.

Pro Kapitali tütar kontsern Lätis on 2000. aastal edukalt lõpetanud kinnisvaraarendusprojekti Riia vanalinnas, Stabu tänaval, kus valmis 7 400 m² üldpinnaga maa-aluse parklaga hoone, mille

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

alumistel korrustel asuvad kontorid ja ülemistel korrustel eluruumid. Arhitektuuriliselt unikaalne hoone on Läti ajalooliste mälestusmärkide nimekirjas. 2000. aasta lõpuks on suurem osa hoonest realiseeritud.

Pro Kapitali tütarkontsern Leedus lõpetas Vilniuse kesklinnas, Radisson SAS-Astoria hotelli naabruses asuva 2 074 m² hoone renoveerimise. Lisaks Vilniusele on Pro Kapital Vilnius huvitatud oma tegevuse laiendamisest ka Kaunasesse ja Klaipedasse. Arvestades Leedu tänast majanduslikku olukorda on reaalne, et aktiivsem investeerimistegevus algab alles paari aasta pärast.

Domina Vacanze Spa põhitegevuseks on hotellikinnisvara arendamine, puhkuseosakute, hotellisviitide ja villade müük, hotellide opereerimine ning sellega seotud lisateenuste osutamine. Kuni 2000. aastani tegutses ettevõtte Itaalias, Keenias ning Egiptuses asuvate hotellide arendamise ja opereerimisega. 2000. aastal laiendas Domina Vacanze Spa tegevust Balti riikidesse omandades Tallinnas, Eesti Vabariigis, asuvat Ilmarise residents-hotelli ning Vilniuses, Leedu Vabariigis asuvat Domina Luxury Apartments hotelli haldava AS Domina Management aktsiad. AS Domina Management on sõlminud lepingud ka Tallinnas Raekoja platsil asuva nn Jegorovi kinnistu ning vanalinnas aadressil Vana-Posti 13 asuva kinnistu haldamiseks. Mõlemat kinnistut arendatakse kõrgetasemelisteks residentsi tüüpi hotellideks.

Olulistest sündmustest 2001. aastal tuleks märkida AS Pro Kapital Grupp poolt korraldatud võlakirjade emissiooni, mille koostööpartneriteks olid S.p.A. Deutche Bank AG London, Deutche Bank Luxembourg S.A., Morgan Guaranty Trust Company of NewYork ning Studio Chiomenti Legale. Emissiooni käigus emiteeris AS Pro Kapital Grupp 35 000 000 EUR ulatuses eurovõlakirju. Võlakirjade lunastamine toimub 2004. aasta märtsis. AS Pro Kapital Grupp eurovõlakirjad on alates 7. märtsist 2001 noteeritud Luxemburgi Väärtpaberibörsil. Eurovõlakirjade emissioonist saadavaid vahendeid kavatseb AS Pro Kapital Grupp kasutada tegevuse laiendamiseks ning uute projektide omandamiseks ja arendamiseks.

2000. aastal ettevõtte nõukogu liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikme tasusid maksti 132 000 krooni. Septembris 2000 registreeriti ettevõtte uus kolmeliikmeline juhatuse. Senine juhatuse liige kutsuti tagasi. Aruandeaasta keskmine töötajate arv AS-s Pro Kapital Grupp oli 9. Töötajatele makstud tasude üldsumma oli 1 216 400 krooni.

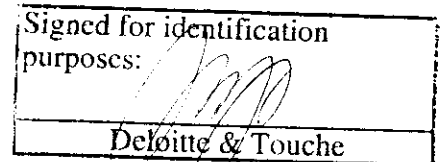
Luca Milani
Juhatuse esimees

AS PRO KAPITAL GRUPP
BILANSID
SEISUGA 31. DETSEMBER 2000 JA 1999

Signed for identification
purposes:

Deloitte & Touche

VARAD	Lisa	31.12.2000	31.12.1999
Käibevara			
Raha-ja pangakontod		27 251 261	1 399 071
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	0	400 000
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		1 423 798	1 242 014
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-213 777	-24 975
Nõuded ostjate vastu kokku		1 210 021	1 217 039
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar-ja emajäsemetele		5 486 090	2 059 684
Muud lühiajalised nõuded		36 100 533	17 757 812
Mitmesugused nõuded kokku		41 586 623	19 817 496
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	977 176	2 447 317
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		534 844	1 054 238
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		1 512 020	3 501 555
Varud			
Ostetud kaubad müügiks	3	0	31 671 374
Käibevara kokku		71 559 925	58 006 535
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	4	922 365 721	312 987 254
Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele	5	170 749 360	341 100 866
Mitmesugused pikaajalised nõuded	7	0	1 669 807
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		1 093 115 081	655 757 927
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		6 333 753	20 541 953
Masinad ja seadmed		76 084	629 812
Muu inventar ja sisseseade		403 477	2 638 863
Akumuleeritud põhivara kulum		-1 024 868	-2 257 981
Lõpetamata ehitus		289 020	11 395 363
Materiaalne põhivara kokku		6 077 466	32 948 010
Põhivara kokku		1 099 192 547	688 705 937
VARAD KOKKU		1 170 752 472	746 712 472

AS PRO KAPITAL GRUPP**BILANSID****SEISUGA 31. DETSEMBER 2000 JA 1999**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2000	31.12.1999
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused		2 187 500	2 188 075
Lühiajalised laenu krediidiasutustelt		0	23 000 000
Võlakohustused kokku		2 187 500	25 188 075
Ostjate ettemaksed		7 250 881	4 909 582
Võlad hankijatele		1 635 846	692 876
Maksuvõlad	9	0	164 883
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		36 225	72 990
Intressivõlad		7 144 691	516 666
Muud viitvõlad		8	2 047 026
Viitvõlad kokku		7 180 924	2 636 682
Lühiajalised kohustused kokku		18 255 151	33 592 098
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10		
Mittekonverteeritavad võlakohustused		0	714 813
Konverteeritavad võlakohustused		82 500 000	225 000 000
Pikaajalised võlakohustused kokku		82 500 000	225 714 813
Muud pikaajalised võlad			
Hankijatele tasumata võlad	10	375 000	2 562 500
Pikaajalised kohustused kokku		82 875 000	228 277 313
KOHUSTUSED KOKKU		101 130 151	261 869 411
Omakapital	11,12		
Aktsiakapital		348 083 660	225 000 000
Aazio		638 746 766	257 413 660
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		596 749	596 749
Muud reservid		10 991 465	4 244 770
Reservid kokku		11 588 214	4 841 519
Eelmiste perioodide kahjum		-2 412 118	-539 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)		73 615 799	-1 872 788
Omakapital kokku		1 069 622 321	484 843 061
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		1 170 752 472	746 712 472

AS PRO KAPITAL GRUPP

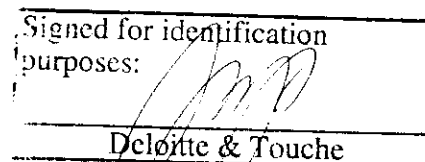
**KASUMIARUANDED
2000. JA 1999. AASTA KOHTA**

	Lisa	2000	1999
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	14	29 915 560	83 184 149
Realiseeritud toodete kulu		17 439 038	70 071 457
Brutokasum		12 476 522	13 112 692
Turustuskulud		3 114 758	2 901 834
Üldhalduskulud		8 949 764	14 470 969
Muud äritulud		1 489 456	651 516
Muud ärikulud		4 008 917	852 124
Ärikahjum		-2 107 461	-4 460 719
Finantstulud:			
finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osakutelt	4	102 747 665	14 268 853
kasum valuutakursi muutustest		1 122 284	239 471
muud intressi- ja finantstulud	7	756 030	99 778
Finantstulud kokku		104 625 979	14 608 102
Finantskulud:			
tütarettevõtete aktsiate ja osakutega seotud finantskulud	4	5 438 340	7 345 254
intressikulud	10	5 441 146	4 529 623
kahjum valuutakursi muutustest		21 572	145 294
muud finantskulud		18 001 661	0
Finantskulud kokku		28 902 719	12 020 171
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		73 615 799	-1 872 788
Puhaskasum (-kahjum)		73 615 799	-1 872 788
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	12	2,48	-0,10
Lahustatud tulu (-kulu) aktsia kohta		2,48	-0,10

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja haindamisalused

AS Pro Kapital Grupp 2000. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti vabariigi raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

2000. aasta raamatupidamisaruannete koostamisel on kasutatud eelmiste aruandeperioodidega ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Valuutapõhiste aktive ja passivate kajastamine

Välisvaluutatehingud kajastatakse tehingu päeval kehtiva valuutakursiga. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga kursi alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontod kajastavad sularaha kassas ja pangakontode jääke aruandeperioodi lõpus.

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiatena käsitletakse selliseid lühiajalisi finantsinvesteeringuid, mis on mõeldud edasimüügiks järgneval majandusaastal. Bilansis on kajastatud lühiajalised aktsiad lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Bilansipäeva seisuga hinnatakse iga ostjatelt laekumata nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on hinnatud alla ja kajastatud kasumiaruandes kuluna.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvaraobjektid, mis on aruandeperioodi lõpuks valminud ning mida kavatakse müüa järgnevatel perioodidel. Varude kajastamisel on aluseks võetud kinnisvara esialgne soetusmaksumus ning kulutused, ilma milleta varud ei oleks müügiolbulikus seisundis. Kui selgub, et bilansipäeva seisuga on varude neto realiseerimismaksumus vähenenud alla bilansilise väärtuse, hinnatakse varud alla neto realiseerimismaksumusse ning allahindlussumma kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Investeeringud tütarettevõtetesse

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, kus üle poole hääleõigusest on emaettevõtte kontrolli all, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte majandustegevust ja finantspoliitikat või kui emaettevõtte omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse tütarettevõtte juhatuse või nõukogu liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtetesse on AS Pro Kapital Grupp bilansis kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille järgi investeeringu väärtust on korrigeeritud osalusele vastava kasumi/kahjumi osaga ning ostuanalüüsist tuleneva firmaväärtuse amortisatsiooniga. Firmaväärtuse amortisatsiooniperiood on 5 aastat. Kui AS Pro Kapital Grupp omandas ettevõtte üle kontrolli aruandeaasta jooksul, on vastava ettevõtte tulemus kajastatud kontrolli omandamise kuupäevast alates. Osaluse osalisel müügil kontsernivälisele ostjale jätkatakse investeeringu laiendatud kapitaliosaluse meetodil kajastamist seni kuni on täidetud kõik eelpool loetletud tingimused, mille alusel investeeringut saab käsitleda tütarettevõtteks. Investeeringult saadud kapitaliosaluse kasum/kahjum kajastatakse kuni müügihetkeni, st. hetkeni mil emaettevõtte on kontrolli ja kõik investeeringuga seotud riskid ostjale üle andnud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad. Vara maksumusega alla 10 000 krooni kantakse kuludesse kui väheväärtuslik vara. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mis koosneb vara ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi lähtudes selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- kasutusel olevatelt hoonetelt 2-5%;
- masinatelt, seadmetelt 8-20%;
- inventarilt 20%-50%.

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Rendile antud varad

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid, mille puhul esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

-rentnik ei saa ühepoolset rendisuhet lõpetada enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist ilma lisanduvaid väljamakseid tegemata;

-renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes üle rentnikule;

Kapitalirendi nõuded võetakse arvele tehingu toimumisel nõuetena klientidele esialgse netoinvesteeringu summas. Bilansis on kapitalirendinõuded kajastatud lähtuvalt makse laekumise tähtajast kas lühi-või pikaajalise nõudena, millest on maha arvestatud laekunud väljaostumaksed. Lepingu järgi tasumisele kuuluvate väljaostumaksete ja rendimaksete vahe on kajastatud kasumiaruandes aruandeperioodi intressituluna.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendile võetud varade kasutamise eest tasutud makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes.

Võlakohustused

Sõltuvalt tagastamise tähtajast, on võlakohustused bilansis kajastatud kas lühi-või pikaajalise kohustusena.

Pikaajaliste võlakohustustena on bilansis AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjad. Võlakohustuselt arvestatud intressid on kajastatud perioodi kasumiaruandes finantskuludes.

Maksustamine

Vastavalt 01. jaanuarist 2000 kehtima hakanud tulumaksuseadusele, ei maksustata Eestis registreeritud juriidiliste isikute teenitud kasumit vaid kasumist tehtavaid väljamakseid.

Nimetatud seaduse kohaselt maksab äriühing tulumaksu määras 26/74 kõikidelt füüsilistele isikutele, tulumaksusoodustusega mittetulundusühingutele ning mitteresidentidele rahalises või mitterahalises vormis väljamakstud dividendidelt või muudelt kasumieraldistelt. Eestis registreeritud äriühingule väljamakstavaid dividende ei maksustata.

Puhkusetasu reserv

Puhkusetasu reserv bilansipäeva seisuga sisaldab aruandeaastal ja möödunud perioodidel töötajate poolt välja teenitud, kuid väljamaksmata puhkusekohustuse summat kood sotsiaalmaksudega. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kajastatud kasumiaruandes kuludes ja bilansis viitvõlgades.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele moodustatakse puhaskasumi eraldistest kohustuslik reservkapital, mis peab võrduma 1/10 sissemakstud aktsiakapitaliga. Iga-aastaste eraldiste suurus reservkapitali peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist.

Tulud

Müügitulud kajastatakse kasumiaruandes juhul, kui müügiobjektiga seotud olulised riskid ning omandist tulenevad hüved on üle läinud ostjale.

Tulud teenustest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt osutatud teenuse proportsioonile bilansikuupäeval. Realiseerimise netokäibe hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, kinnisvara kasutusrendist, kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonidest ning juhtimisteenuste osutamisest teenitud tulud. Samuti kajastatakse realiseerimise netokäibes kapitalirendilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas.

Lisaks kajastatakse käibena järgnevatele tingimustele vastavate ostu-müügi eellepingute objektid müügihinnas järgmistel tingimustel:

1. lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud;
2. klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemakstud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra;
3. Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärg on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Muude ärituludena on kajastatud tulud, mis ei ole seotud ettevõtte põhitegevusega.

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiselt arvestades nõuete laekumise tõenäosust.

Kulud

Ettevõtte kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjel "Realiseeritud toodete kulu" on näidatud arandeperioodi realiseerimise netokäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulutused (soetuse-projekteerimise-, ehituse-, renoveerimiskulutused) ning rendi-, arendus- ja juhtimisteenuste osutamisega seotud otsesed kulud.

Turustuskuludes on kajastatud aruandeperioodil tehtud toodete ja teenuste müügiga seotud reklaamikulud, vahendustasud ning muud turustuskulud.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Üldkuludes on kajastatud töötajatega ning kontori ülalpidamisega seotud kulutused, materiaalse põhivara amortisatsioon ja ostuanalüüsist tuleneva firmaväärtuse amortisatsioon.

Muude ärikulude hulka kuuluvad ettevõtte igapäevase tegevusega mitteseotud kulud.

Intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kasumiaruandes finantskuludes.

Hinnangute kasutamine

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Pro Kapital Grupp varasid ja kohustusi bilansikuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil ettevõtte seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 2. Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid

	PK Vara AS
Aktsiate ja osade arv seisuga 31.12.1999	400
Aruandeaastal	
Müüdud aktsiad ja osad(tk)	-400
Aktsiate ja osade arv aeisuga 31.12.2000	0
 Osalus % aasta lõpus/aasta alguses	 0/100
 Soetusmaksumus seisuga 31.12.1999	 400 000
Turuhind aasta alguses	
Bilansiline maksumus seisuga 31.12.1999	400 000
Aruandeaastal:	
Müüdud müügihinnas	-400 000
Müügikasum	0
Müügikahjum	0
Allahindlus	0
Bilansiline maksumus seisuga 31.12.2000	0
Turuhind aasta lõpus	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2000	0

Lisa 3. Varud

31.12.2000

2000. aastal müüs AS Pro Kapital Grupp kõik varudes kajastatud müügipinnad oma tütarettevõttele AS Pro Kapital Eesti. Tehingu hinnaks oli varude bilansiline maksumus.

31.12.1999

Bilansipäeva seisuga on varudes kajastatud realiseerimiseks mõeldud kinnisvaraobjektid maksumusega 31 671 374 krooni.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetes

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubandus- keskus AS	Rottermanni Kvartal AS	Ermekta OÜ	Tondi Kvartal AS	Pro Halduse AS	AS Pro Kapital Eesti	Pro Kapital Latvia	Pro Kapital Vilnius	Domina Hotel e Albergherie S.p.a	Kokku
Aktsiate ja osade arv 31.12.1999	1	1	400	1	2 000	400	0	1 000 000	4 610	0	
soetatud aktsiad ja osad (tk)	0	0	0	0	0	0	0	0	4 610	0	
aktsia-/osakapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0	28 134 000	20 000	0	61 541 777	
müüdnud aktsiad ja osad	-1	-1	-400	-1	-2 000	-400	0	0	0	0	
Aktsiate ja osade arv 31.12.2000	0	0	0	0	0	0	28 134 000	1 020 000	9 220	61 541 777	
Osalus % aasta lõpus/aasta alguses	0/82,67	0/50	0/100	0/55	0/100	0/100	100/0	100 /100	100 /100	85,47/0	
Soetusmaksumus 31.12.1999	49 600 900	88 680 784	67 266 986	7 616 500	66 700 000	500 000	0	17 524 761	16 310 853	0	314 200 784
Bilansiline maksumus 31.12.1999	48 769 272	93 311 036	67 266 986	2 086 589	66 269 725	471 164	0	21 528 660	13 283 822	0	312 987 254
soetatud (soetusmaksumuses)	0	0	0	0	0	0	404 267	275 174	0	504 643 006	505 322 447
aktsia-/osakapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0	280 935 733	0	0	0	280 935 733
müüdnud (müügihinnas)	-50 583 849	-96 658 480	-65 273 986	-2 256 898	-65 743 610	-418 910	0	0	0	0	-280 935 733
müügikasum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
müügikahjum	0	0	0	0	0	0	0	6 746 695	0	0	6 746 695
ümberhindlus*	0	0	0	0	0	0	92 662 930	954 118	0	3 798 287	102 747 665
kapitaliosaluse kasum	1 814 577	3 347 444	0	170 309	0	0	0	0	-2 866 971	0	-5 438 340
kapitaliosaluse kahjum	0	0	-1 993 000	0	-526 115	-52 254	0	0	0	0	
Bilansiline maksumus 31.12.2000	0	0	0	0	0	0	374 002 930	29 504 647	10 416 851	508 441 293	922 365 721
Soetusmaksumus 31.12.2000	0	0	0	0	0	0	281 340 000	17 799 935	16 310 853	504 643 006	820 093 794

* vt. Lisa 11 Omakapital

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

15. veebruaril 2000 otsustas Domina HCA aktsionäride sündikaat teha pakkumise AS-le Pro Kapital Grupp Domina aktsiate ülevõtmiseks. 11. aprillil 2000 võttis AS Pro Kapital Grupp aktsionäride üldkoosolek pakkumise vastu, mille tulemusel omandas AS Pro Kapital Grupp 85,47% kontserni Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere Spa (uue nimega Domina Vacanze Spa) aktsiatest, kelle põhitegevusalaks on hotellindusega seotud kinnisvara arendamine, müük ja haldamine.

Omandatud osaluse eest tasuti selleks otstarbeks emiteeritud AS Pro Kapital Grupp aktsiatega vahetuskursiga üks AS Pro Kapital Grupp aktsia viie Domina Vacanze Spa aktsia vastu. Tehingu hinnaks oli 504,6 miljonit krooni.

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2000

	Pro Kapital Eesti AS	Pro Kapital Latvia JSC	Pro Kapital Vilnius UAB	Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere Spa
Aksia-/osakapital	281 340 000	13 555 165	17 461 921	581 760 000
Aazio	0	0	0	3 660 240
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0
Muud reservid	0	15 389 955	0	6 367 040
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	0	-394 592	-3 027 032	-8 928 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 662 929	954 118	-2 866 971	2 658 320
Omakapital kokku	374 002 929	29 504 646	11 567 918	585 517 200
 Investeeriija osa omakapitalist	 374 002 929	 29 504 646	 10 416 851	 508 441 293

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 5. Antud pikaajalised laenud

AS Pro Kapital Grupp on andnud pikaajalisi laenu kontserni ettevõtetele alljärgnevalt:

31.12.2000

Laenusaaaja	<u>Laenujääk</u>
Tütarettevõtted	
Pro Kapital Latvia	60 266 624
Pro Kapital Vilnius	13 881 636
PK Invest	19 211 770
Pro Kapital Eesti	77 389 330
Kokku	170 749 360

Laenud on ilma intressita ja laenusaaja kohustub laenusumma tagastama 12 kuu jooksul laenuandjalt vastavasisulise taotluse saamise päevast.

31.12.1999

Laenusaaaja	<u>Laenujääk</u>
Tütarettevõtted	
Ilmarise Kvartal OÜ	56 587 465
Kristiine Kaubanduskeskus AS	142 327 868
Ermekta OÜ	6 144 472
Pro Kapital Latvia JSC	57 140 261
Tondi Kvartal AS	25 603 287
Pro Kapital Vilnius UAB	9 065 727
PK Invest UAB	19 211 770
Rottermanni Kvartal AS	25 020 016
Kokku	341 100 866

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.1998	41 043 200	614 524	2 307 778	52 114 276	96 079 778
Soetamine	3 815 062	15 288	331 085	12 964 041	17 125 476
Müük ja mahakandmine	-8 041 335	0	0	-34 837 480	-42 878 815
Kantud varudesse	0	0	0	-18 845 474	-18 845 474
Mitterahaline sissemakse	-16 274 974	0	0	0	-16 274 974
Soetusmaksumus seisuga 31.12.1999	20 541 953	629 812	2 638 863	11 395 363	35 205 991
Soetamine	47 661	0	20 339	775 390	843 390
Saadud lõpetamata ehitusest	82 530	0	0	0	82 530
Müük ja mahakandmine	-14 338 391	-553 728	-2 255 725	-11 799 203	-28 947 047
Kantud ehitistesse	0	0	0	-82 530	-82 530
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2000	6 333 753	76 084	403 477	289 020	7 102 334
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.1998	537 916	214 004	459 094	0	1 211 014
Aruandeperioodi kulum	340 165	57 931	648 871	0	1 046 967
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.1999	878 081	271 935	1 107 965	0	2 257 981
Aruandeperioodi kulum	286 410	32 851	497 632	0	816 893
Müüdnud ja mahakantud põhivara	-450 605	-261 671	-1 337 730	0	-2 050 006
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2000	713 886	43 115	267 867	0	1 024 868
Jääkmaksumus seisuga 31.12.1998	40 505 284	400 520	1 848 684	52 114 276	94 868 764
Jääkmaksumus seisuga 31.12.1999	19 663 872	357 877	1 530 898	11 395 363	32 948 010
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2000	5 619 867	32 969	135 610	289 020	6 077 466

AS PRO KAPITAL GRUPPSigned for identification
purposes:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Lisa 7. Kapitalirendi nõuded****31.12.2000**

Aruandeperioodil laekus kapitalirendi põhiosa makseid 303 694 krooni ja intresse 139 820 krooni.

2000. aasta novembris müüs AS Pro Kapital Grupp kõik kapitalirendilepingute objektiks olevad korteriomandid tütarettevõttele AS Pro Kapital Eesti. Tehingu hinnaks oli kapitalirendi nõuete bilansiline maksumus lepingu sõlmimise päeval.

31.12.1999

	Brutoinvesteering	Intressitulu	Netoinvesteering
Kapitalirendi nõuded seisuga 31.12.1999			
alla 1 aasta	169 880	101 925	67 955
1 - 5 aastat	774 399	456 414	317 985
üle 5 aasta	2 030 315	678 493	1 351 822
Kokku	2 974 594	1 236 832	1 737 762

Netoinvesteering alla ühe aasta summas 67 955 krooni on kajastatud bilansis muude lühiajaliste nõuete hulgas. Kapitalirendinõuded laekumise tähtajaga üle ühe aasta on bilansis mitmesuguste pikaajaliste nõuetena summas 1 669 807 krooni.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 8. Kasutusrent

AS Pro Kapital Grupp kasutab kasutusrendi tingimustel kuut sõiduauto.

Rendileandja	Rendiobjektide		Rendiperiood (keskmine)	Rendimaksed	
	maksumus	jääkväärtus*		1999	2000
Ühisliisingu AS	373 071	112 524	3,5 aastat	239 568	188 345
Hansa Liising Eesti AS	831 941	249 615	4 aastat	90 005	217 417
Nordea Finance Estonia AS	233 042	69 913	3 aastat	47 559	47 559
Kokku	1 438 054	432 052	X	377 132	453 321

* Jääkmaksumusena on käsitletud rendiobjektide maksumust rendiperioodi lõppemisel vastavalt lepingule.

Lepingute lõppemise tähtajad:

vara 1	aprill 2001
vara 2	november 2001
vara 3	detsember 2001
vara 4	august 2002
vara 5	veebbruar 2004
vara 6	märts 2005

Lisa 9. Maksud

Seisuga 31.12.2000 ja 31.12.1999 bilansis kajastatud maksuvõlad ja ettemaksed jagunevad järgmiselt:

Maksuliik	31.12.2000		31.12.1999	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	1	0	0	1 786
Sotsiaalmaks	0	0	2 616	425
Tulumaks mitteresidendi renditasudelt	0	0	0	162 672
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	3 714	0	192 000	0
Käibemaks	973 461	0	2 252 701	0
Kokku	977 176	0	2 447 317	164 883

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 10. Pikaajalised võlakohustused

Mittekonverteeritavad võlakohustused

31.12.2000

Seisuga 31.12.2000 ei ole AS-l Pro Kapital Grupp pikaajalisi mittekonverteeritavaid võlakohustusi.

31.12.1999

Võlausaldaja	Laenu saldo	sh.pikaajaline osa	Intressimäär
Odega Anstalt	714 813	714 813	0,0%
Kokku	714 813	714 813	

Konverteeritavad võlakohustused

31.12.2000

	Kogus	Kohustus	Intressikulu
emiteeritud võlakirjad*	1 650 000	82 500 000	4 950 000

Detsembris 2000 lunastas AS Pro Kapital Grupp 2 850 000 vahetusvõlakirja hinnaga 56 krooni võlakirja kohta. Tehingu tulemusena tekkis finantskulu 17,1 miljonit krooni, mis on kajastatud aruandeaasta kasumiaruandes.

31.12.1999

	Kogus	Kohustus	Intressikulu
emiteeritud võlakirjad*	4 500 000	225 000 000	2 045 212

* 1999. aastal viidi läbi AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjade avalik emissioon, mida iseloomustavad järgmised andmed:

emissiooni suurus	4 500 000 võlakirja
võlakirja väljalaskehind	50 krooni
emissiooni maht	225 000 000 krooni
võlakirjade lunastamine	20. jaanuar 2010
võlakirja tulusus (%-des) väljalaskehinnast	aastas 6%

Vahetusvõlakirja omanikel on õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiate vastu kursiga üks vahetusvõlakiri ühe AS Pro Kapital Grupp aktsia vastu.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Muud pikaajalised võlad

31.12.2000

Võlausaldaja	Kohustuse kogusumma	Kohustuse saldo	sh.lühiajaline osa	Intressi määr	Tagastamistäht aeg
Majandusministeerium	13 500 000	2 562 500	2 187 500	10%	juuni 2003

Kohustuse lühiajaline osa on kajastatud bilansis lühiajaliste tagatiseta võlakohustuste real.

31.12.1999

Võlausaldaja	Kohustuse kogusumma	Kohustuse saldo	sh.lühiajaline osa	Intressi määr	Tagastamistäht aeg
Majandusministeerium	13 500 000	4 750 000	2 187 500	10%	juuni 2003

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBERIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 11. Omakapital

Aruandeaastal ja eelmisel majandusaastal on AS Pro Kapital Grupp omakapitalis toimunud järgmised muutused:

	Aktsiate arv (tuh.tk.)	Aktsia nimiväärtus	Aktsiakapital	Aazio	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum/ (kahjum)	Kokku
31.12.1998	13 500	10	135 000 000	102 000 000	113 144	377 047	9 672 097	247 162 288
Arvestusmeetodite muutuste mõju: sh. potentsiaalne tulumaks			0	0	0	0	933 451	933 451
pikaajalised finantsinvesteeringud			0	0	0	0	-5 638 320	-5 638 320
korrigeeritud 31.12.1998	13 500	10	135 000 000	102 000 000	113 144	377 047	4 967 228	242 457 419
Aktsiakapitali suurendamine	9 000	10	90 000 000	155 413 660	0	0	0	245 413 660
Dividendid			0	0		-5 400 000	0	-5 400 000
Reservkapitali moodustamine			0	0	483 605	-483 605	0	0
Muud reservid**			0	0	4 244 770	0	0	4 244 770
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide kasumisse					0	4 967 228	-4 967 228	0
Aruandeperioodi kahjum			0	0	0	0	-1 872 788	-1 872 788
31.12.1999	22 500	10	225 000 000	257 413 660	4 841 519	-539 330	-1 872 788	484 843 061
Aktsiakapitali suurendamine*	12 308	10	123 083 660	381 333 106	0	0	0	504 416 766
Kohustusliku reservkapitali moodustamine			0	0	0	0	0	0
Muud reservid**			0	0	6 746 695			6 746 695
Aruandeaasta kahjumi suunamine eelmiste perioodide kogunenud kahjumisse					0	-1 872 788	1 872 788	0
Aruandeperioodi kasum			0	0	0	0	73 615 799	73 615 799
31.12.2000	34 808	10	348 083 660	638 746 766	11 588 214	-2 412 118	73 615 798	1 069 622 321

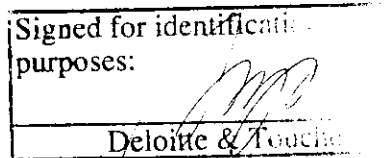
Vastavalt ettevõtte põhikirjale on aktsiakapital 100 miljonit kuni 400 miljonit krooni. Aktsiakapital koosneb lihtaktsiatest nimiväärtusega 10 krooni. Seisuga 31.12.2000 eelisaktsiaid emiteeritud ei ole. AS Pro Kapital Grupp on noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas alates 3. veebruarist 2000.

* Vastavalt AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korralise üldkoosoleku otsusele 11.04.2000, otsustati suurendada ettevõtte aktsiakapitali, emiteerides selleks 14 400 000 uut aktsiat. 15.06.2000 kinnitas AS Pro Kapital Grupp märkimise tulemuse, mille alusel märgiti 12 308 366 AS Pro Kapital Grupp aktsiat. Emissiooni eesmärgiks oli tasumine 85,47%-lise osaluse omandamise eest Itaalias registreeritud ettevõttes Domina Vacanze S.p.a. Märkimata aktsiad tühistati. Emissiooniga seotud kulutused summas 226 240 krooni on maha arvestatud aaziost.

** Pro Kapital Latvia SIA materiaalse põhivara ümberhindlus.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Lisa 12. Tulu aktsia kohta

Näitaja "Tava puhaskasum aktsia kohta" puhaskasumi ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena.

Aktsiate keskmine arv:

1999

$$(13\,500\,000 \times 5/12) + (22\,500\,000 \times 7/12) = 18\,750\,000$$

2000

$$(22\,500\,000 \times 5/12) + (34\,808\,366 \times 7/12) = 29\,679\,880$$

Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta:

1999

$$-1\,872\,788 / 18\,750\,000 = -0,10$$

2000

$$73\,615\,798 / 29\,679\,880 = 2,48$$

1999. aastal läviviidud vahetusvõlakirjade emissiooni käigus emiteeriti 4 500 000 vahetusvõlakirja. Võlakirjade omanikel on õigus vahetada nende omandis olevad vahetusvõlakirjad AS Pro Grupp aktsiate vastu igal aastal alates 2002. aastast kursiga üks vahetusvõlakiri ühe AS Pro Kapital Grupp aktsia vastu.

2000. aasta detsembris lunastati investoritelt 2 850 000 võlakirja.

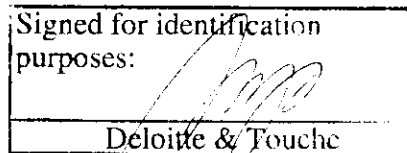
Kuna vahetusvõlakirjade mõju 1999. ja 2000. aasta puhaskasumile aktsia kohta on "mitte lahustav", siis ei ole neid arvestatud lahustatud puhaskasum aktsia kohta arvutamisel ning lahustatud puhaskasum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga aktsia kohta.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 13 Rahavoogude aruanne

	Lisa	2000	1999
Rahavoog äritegevusest		73 615 799	-1 872 788
Puhaskasum			
Korrigeerimised	6	816 893	1 046 967
Materiaalse põhivara kulum		-72 034	0
Kahjum põhivara müügist		-66 663 274	20 441 599
Muud mitterahalised korrigeerimised			
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutused		-19 372 574	43 216 707
Nõuete muutus		31 671 374	44 735 607
Varude muutus		-21 940 563	-15 310 153
Kohustuste muutus	9	-164 883	0
Maksuvõlad	7	303 694	0
Saadud kapitalirendi põhimaksed	7	139 820	0
Saadud kapitalirendi intressid		16 210	852 526
Saadud intressid		-860 147	-2 596 391
Makstud intressid		0	-4 045 075
Makstud tulumaks		-2 509 685	86 468 999
Rahavood äritegevusest kokku			
Rahavoog investeerimistegevusest	4	-679 441	-523 635 156
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetes		0	35 247 433
Muud finantsinvesteeringud		-39 139 304	0
Antud pikaajalised laenud		207 896 432	0
Tagastatud antud laenud		21 668 631	-17 125 476
Rahavoog põhivara müügil		-843 390	0
Rahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel		188 902 928	-505 513 199
Rahavood investeerimistegevusest kokku			
Rahavoog finantseerimistegevusest		12 896 897	125 770 305
Saadud pikaajalised laenud		-13 611 710	-174 355 731
Tagasimakstud pikaajalised laenud		0	-5 400 000
Väljamakstud dividendid		0	245 413 660
Laekunud aktsiate emissioonist	11	-226 240	0
Makstud seoses aktsiate emissiooniga		0	225 000 000
Laekunud vahetusvõlakirjade emissioonist	10	-159 600 000	0
Tagasiostetud vahetusvõlakirjad		-160 541 053	416 428 234
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		25 852 190	-2 615 966
Rahavood kokku			
Rahajääk perioodi alguses		1 399 071	4 015 037
Rahavoog		25 852 190	-2 615 966
Rahajääk perioodi lõpus		27 251 261	1 399 071

AS PRO KAPITAL GRUPP**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****Lisa 14. Realiseerimise netokäive**

AS Pro Kapital Grupp realiseerimise netokäive jaguneb alljärgnevalt:

Tegevusalade lõikes

	2000	1999
Tegevusala		
Kinnisvara müük	16 376 082	67 142 091
sh. Müük eellepingute alusel	3 231 172	32 608 748
sh. müük kapitalirendiga	0	1 981 343
sh. muu kinnisvara müük	13 144 910	32 552 000
Renditulu	4 768 804	8 253 461
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	8 770 674	7 788 597
Kokku	29 915 560	83 184 149

Geograafiliste piirkondade lõikes

	2000	1999
Riik		
Eesti	27 795 459	82 045 941
Läti	778 783	816 192
Leedu	1 341 318	322 016
Kokku	29 915 560	83 184 149

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

2000. aastal

Tehingud juhtkonnaga

2000. aastal maksti AS Pro Kapital Grupp juhatuste liikme tasusid 132 000 tuhat krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

Tehingud tütarettevõtetega

Emaettevõtte osutab tütarettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2000. aastal 6,1 miljoni kroonini.

Kontsernisisised laenuõuded vt. Lisa 5

Tehingud Ernesto Preatoni poolt esindatavate ettevõtetega

Emaettevõtte osutab Ernesto Preatoni poolt esindatavatele ettevõtetele juhtimis-raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille maht ulatus 2000. aastal 1,7 miljoni kroonini. Teenuseid osutatakse vastavalt osapoolte vahelistele lepingutele ning nende hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele.

Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted:

Nimi	Aadress	Osalus
AS Preatoni Pank	Roosikrantsi 2, Tallinn	100%
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Oracle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%

Lisaks eeltoodule omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 152 713 AS Pro Kapital Grupp aktsiat. Tema perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i ning AS Preatoni Pank poolt omatavaid aktsiaid, mille hulka kuuluvad vastavalt osalustele 12 507 917 ning 11 238 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Läbi Telom AG kuulub Ernesto Preatonile täiendavalt 5 244 350 AS Pro Kapital Grupp aktsiat. Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puuduvad. Samuti ei kuulu AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

1999. aastal

Tehingud juhtkonnaga

1999. aastal maksti ettevõtte juhatuste liikmetele tasusid 369 243 krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

Tehingud tütarettevõtetega

Emaettevõtte osutas tütarettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille hinnakujundus põhines õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 1999. aastal 3,8 miljoni kroonini.

Kontsernisisesed laenud on kajastatud lisas5

Tehingud Ernesto Preatoni gruppi kuuluvate ettevõtetega

Emaettevõtte osutas Ernesto Preatoni gruppi kuuluvatele ettevõtetele juhtimis-raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille maht ulatus 1999. aastal 0,7 miljoni kroonini. Teenuseid osutati vastavalt osapoolte vahelistele lepingutele ning nende hinnakujundus põhines õiglasele väärtusele.

Erilise iseloomuga tehingud

OÜ Nurmelin (uue nimega Kristiine Kaubanduskeskus AS) oli seadnud hüpoteegi Eesti Ühispanga kasuks summas 45 miljonit krooni tagamaks Ernesto Preatonile antud eraisikulaenu. Hüpoteegi seadmise leping oli sõlmitud ajal, mil OÜ Nurmelin aktsionäride hulka kuulusid lisaks AS-le Pro Kapital Grupp ka välisinvestorid. Ernesto Preatoni laenuleping lõppes aastal 2000.

Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõtted:

Nimi	Aadress	Osalus
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A.	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia	40%
Oracle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%

Ernesto Preatoni perekond kontrollis Peak Mount Corporation'i (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puudusid.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 16 Riskid

Tegevusrisk

Kontserni tegevusrisk on seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis, Lätis ja Leedus ning turismisektori arenguga Itaalias, Egiptuses ja Keenias.

Kinnisvaraturu areng Balti riikides on tihedalt seotud trendidega nende riikide majandusruumis. Majanduskasvu aeglustumine võib kaasa tuua elanikkonna reaalse ostuvõime languse, kinnisvaralaenude intressimäärade tõusu ning teisi tegureid, mis võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude vähenemises. Tihenev konkurents kinnisvaraturul, ülekuumenemine ning sellele järgnev kriis kinnisvarasektoris võivad tingida vajaduse alandada kinnisvaraobjektide müügi- ja rendihindasid, mis vähendab kontserni tegevuskasumit.

Kontsern on maandanud Balti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Itaalia kinnisvaramüügiagentidega, kes otsivad pikaajalistest kinnisvarainvesteeringutest Baltikumis huvitatud kliente. Arvestades kontserni kinnisvaraprojektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et tütarcontsernid on võimelised hoidma müügihindad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurents

Majanduskasvu oluline aeglustumine või majanduskriis Euroopa Liidu majandustsoonis võib mõjuda negatiivselt turismisektorile ning vähendada hotellide opereermisest ja puhkuseosakute müügist saadavaid tulusid. Samuti võib ebastabiilne sisepoliitiline olukord Egiptuses ja Keenias mõjutada neid riike külastavate turistide arvu vähendades hotellide opereerimisest saadavaid tulusid.

Intressirisk

Enamik kontserni poolt võetud laenudest on fikseeritud intressimääraga. Eesti, Läti ning Leedu tütarcontsernil on laenusid, mille intressimäär on fikseeritud Euribor-i või Saksa marga Libori ning sellele lisanduva riskimarginaali baasil.

Krediidirisk

Kinnisvara müügil järelmaksuga või kapitalirendi tingimustel analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina kontserniettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikute juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek kontserni ettevõtte kasuks.

Valutakursirisk

Kontserniettevõtetele tekib valutakursirisk tehingute korral, mis teostatakse Euroga mitteseotud valuutades. Sellisteks valuutadeks on USA dollar (USD), Läti lant (LVL) ja Leedu litt (LTL).

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Valuutakursside muutustest tulenevate riskide katmiseks kasutavad kontserni tütarettevõtted finantsinstrumente (peamiselt forwardtehinguid).

Lisa 17 Kohtuvaidlused

Domina tütar kontsern

Domina Vacanze Spa-l on kolmeteistkümne tuhande kliendi kohta 23 pooleliolevat kohtuprotsessi, mis on seotd ostu-müügi eellepingute lõpetamise ja rahade tagastamisega.

11 kohtuasja on seotud süüdistusega lepingu tingimuste rikkumise osas, millest 2 kohtuasja on lahenenud sel aastal Domina Vacanze Spa kasuks. Ülejäänud 12 kohtuasja põhinevad kliendi soovil lõpetada eelleping või vähendada kokkulepitud hinda. Käesoleval aastal on võidetud nendest 1 protsess. Ülejäänud kohtuprotsesside lahendid saavad aastatel 2000-2001. Veel lõpetamata kohtuasjade osas on sõlmitud leping kolmandate osapooltega katmaks lepingute väärtust.

Pro Kapital Eesti tütar kontsern

AS Kristiine Kaubanduskeskusel on käsil 1 kohtuasi, milles AS Kristiine Kaubanduskeskus esitas hagi vanemate vastu, kelle alaealine laps tegi Kristiine Keskusele pommiähvarduse.

Teisi kohtu- või vahekohtumenetlusi, mis võivad oluliselt mõjutada kontserni kuuluvate ettevõtete majandustegevust, algatatud ei ole.

Lisa 18 Bilansikuupäevajärgsed sündmused

Eurovõlakirjade emissioon

6. märtsil 2001 kinnitati Studio Chiomenti Legale Londoni esinduses AS Pro Kapital Grupi poolt emiteeritavate eurovõlakirjade emissioonipropekt ning allkirjastati emisiooni korraldamisega seotud dokumendid Meliorbanca S.p.A. Deutsche Bank AG London, Deutsche Bank Luxembourg S.A., Morgan Guaranty Trust Company of New York ning Studio Chiomenti Legale esindajatega. AS Pro Kapital Grupp emiteeris 35 000 000 EUR ulatuses eurovõlakirju nominaalväärtustega 1 000 EUR, 10 000 EUR ning 100 000 EUR. Eurovõlakirjade väljalaskehind on võrdne nende nominaalväärtusega.

Võlakirjade intressiarvestus ning maksmine toimub kvartaalselt, kusjuures intressimäär arvestatakse iga kord eraldi intresside arvestamise päevale eelneval päeval Reutersi leheküljel Euribor 01 noteeritud kolme kuu euribori ning sellele lisanduva 4,5 %-lise marginaali baasil. Võlakirjade lunastamine toimub samaaegselt viimase intressimaksega 2004. aasta märtsis.

AS Pro Kapital Grupp eurovõlakirjad on alates 7. märtsist 2001 noteeritud Luxemburgi Väärtpaberibörsil. Vastavalt Meliorbanca S.p.A. andmetele on aastaaruande koostamise päeva

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

seisuga märgitud EUR 25 000 000 ulatuses võlakirju ning rahalised vahendid on laekunud AS Pro Kapital Grupp kasutusse.

Eurovõlakirjade emissioonist saadavaid vahendeid kavatseb Pro Kapital Grupp kasutada tegevuse laiendamiseks ning uute projektide omandamiseks ja arendamiseks. AS Pro Kapital Grupi juhatus on teinud nõukogule ettepaneku kasutada emissioonist laekuvat raha investeringuteks Riias asuva endise VEF-i tehase territooriumil arendatavasse kaubanduskeskusesse. Samuti on arutlusel olnud mitme hotelliprojekti arendamine Itaalias või Prantsusmaal.

Uued hotelliprojektid

AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtte Domina Vacanze Spa juhatus otsustas 13. märtsil 2001 omandada hotelliprojekti, mis asub Itaalia ühes suurimas turismikeskuses Veneetsias.

Giudecca saarel asuv hotell 1200 ruutmeetri suuruse üldpinnaga, asub vahetult kanali ääres ja on ehitatud 13. sajandi alguses. Hoone renoveeritakse ja restaureeritakse ning selles avatakse Domina Hotel Venice.

Hotelli ostuhind on ligikaudu 20 miljonit krooni. Domina Vacanze Spa kulutab renoveerimistöödeks ligikaudu 56 miljonit krooni.

AS PRO KAPITAL GRUPP

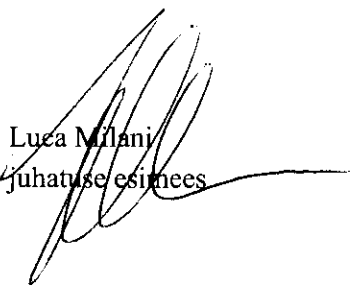
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Grupp kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku jaotada 2000. aasta puhaskasum 73 615 799 krooni alljärgnevalt:

- eraldised kohustuslikku reservkapitali 14 723 160 krooni
- jaotama kasum 58 892 639 krooni

Luca Milani
juhatuse esimees



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

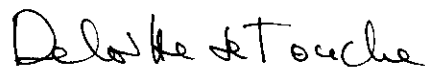
Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2000. aastal lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Firma raamatupidamise aastaaruanne 31. detsembril 1999. aastal lõppenud majandusaasta kohta on auditeeritud teiste audiitorite poolt, kelle märkusega järelauditsus on väljastatud 06. aprillil 2000.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerisime ja viisime oma auditi läbi saamaks kinnitust asjaolule, et meile esitatud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Meie audit hõlmas tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Meie audit hõlmas ka hinnangu andmist kasutatud raamatupidamisprintsipidele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Firma raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas, vastavalt meie poolt läbiviidud auditile, õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2000 ja aruandeaasta tulemust ning on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
Tallinn,
20. märts 2001



Deloitte & Touche